**Oesterreich.Immobilien**
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164819

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Miete
Gesamtkosten:5719.66€
Straße:
1040 Wien
Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Petra Gepp
Tel:
gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 288.96m²

# Stilvolle 6-Zimmer Wohnung mit Altbau-Flair, in bester Lage zu mieten!

Stilvolle 6-Zimmer Wohnung mit Altbau-Falir  in Bestlage: Karlsplatz & Belvedere ??????
Erleben Sie Charme, Stil und Prestige in einer der besten Lagen Wiens! Diese elegante 6-Zimmer-Wohnung im 2. Stock (mit Lift) eines repräsentativen Altbauhauses in 1040 Wien kombiniert zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort.
Mit einer Wohnfläche von 288,96 m² bietet die Wohnung großzügigen Raum für mehrere Personen oder großer Familie. Der prachtvolle Parkettboden verleiht den Räumen eine edle Atmosphäre, während hohe Decken den Altbaucharakter unterstreichen. Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die in den ruhigen Innenhof führt ? ein idyllischer Rückzugsort mitten in der Stadt.
Die moderne Einbauküche überzeugt durch hochwertige Ausstattung und ausreichend Stauraum.

Die Badezimmer, mit geschmackvollen Fliesen und teilweise Betonoptik sind sehr modern ausgestattet mit Duschen und Badewanne. Sie bieten Komfort auf höchstem Niveau. Eine effiziente Gas-Etagenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme. Die Heizkosten belaufen sich auf zirka 500,42 ? und werden monatlich vorgeschrieben.
Hervorragende Lage: Nur wenige Schritte vom Karlsplatz und dem historischen Belvedere entfernt, genießen Sie eine Top-Infrastruktur mit exzellenter Anbindung. U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, sowie renommierte Schulen und Universitäten liegen praktisch vor der Tür.
Diese Wohnung ist eine perfekte Mischung aus urbaner Eleganz und behaglichem Rückzugsort. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Altbaujuwel begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Zuhause zu präsentieren!
Raumaufteilung:
- Entree/Vorzimmer
- Schrankraum/Gaderobe
- Wohnsalon
- 5 Zimmer
- Küche
- 3 Badezimmer
- 3 Toiletten
- 2 Abstellräume

Lage:
Die Wohnung befindet sich in der Wohllebengasse im 4. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Karlskirche und dem Schloss Belvedere. Das Schloss Belvedere mit seinem Belvederegarten ist nur 3 Gehminuten erreichbar. Der Stadtpark, sowie Volksgarten welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen usw. befinden sich in direkter Umgebung.
Öffentliche Verkehrsmittel:
- Straßenbahnlinie: D, 71, 1, 62 sowie Badner Bahn
- Autobuslinie: 4A
- U-Bahn: U1, U4 Karlsplatz

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.
Für eine unverbindliche Besichtigung:
Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.
??????????????
Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.
Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.
Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 288.96m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 98.2m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 3.47m²

fgeeklasse: Fm²

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5719.66€

Nebenkosten: 518.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at